

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu diciptakannya manusia adalah sebagai kholifah di muka bumi ini, Allah telah memilih manusia untuk dijadikan khalifah di muka bumi. Selain itu, Allah SWT. Hanya meridhoi bahwa kekhalifahan itu dipegang oleh hamba hamba-Nya yang dapat mengemban tugasnya dengan baik. Walaupun manusia itu dikenal sebagai perusak yang akan selalu ditumpahkan darah ke bumi dibanding dengan malaikat yang selalu memuji, bertasbih kepada Allah sang pencipta. Semua ini hanya Allah lah yang maha mengetahui kehendak yang tak terbatas yaitu meliputi langit dan bumi dan seluruh isinya. Allah menciptakan segala sesuatu di bumi ini.

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقْرَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ

لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

*“Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jejawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuaib). Hadist tersebut menyinggung tentang akad murabahah.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Hasan, Bulughul Maraam, (Bangil:CV, Pustaka Tamaam, 1991), 496.

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usaha. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu yang terpenting saat ini adalah aplikasi yang dituangkan dalam berbagai akad. Sesuai dengan kebutuhan dalam praktik pembiayaan ini, akad yang dipraktikkan adalah akad Murabahah.

Perbankan syariah sebagai sebuah lembaga keuangan pada dasarnya melakukan tiga kegiatan pokok meliputi menghimpunan dana, pembiayaan dan memberikan pelayanan jasa keuangan. Dalam aktivitasnya, institusi ini tidak lepas dari adanya risiko sebagai konsekuensi dari proses bisnis yang dilakukan. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negative terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha yang disebut sebagai manajemen Risiko.<sup>2</sup>

Manajemen juga dibutuhkan untuk semua tipe kegiatan yang diorganisasi dan dalam semua tipe organisasi. Dalam praktek, manajemen dibutuhkan dimana saja orang-orang bekerja sama (organisasi) untuk mencapai suatu tujuan bersama. Lebih lanjut, masa depan

---

<sup>2</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, edisi Ke-3, 2007), 225

perbankan syariah akan sangat ditentukan oleh kemampuan manajemen perbankan syariah dalam menghadapi berbagai perubahan pesat yang terjadi saat ini. Para bankir Bank Syariah perlu memahami suatu sistem yang mampu mengarahkan dana kelolaan mereka ke aktivitas-aktivitas pembiayaan dan jasa yang memiliki rasio risiko terhadap potensi imbal hasil yang terbaik. Mereka diharapkan tidak hanya mampu menguasai teknik dan instrumen menjadi risiko tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan syariah, namun juga teknik dan instrumen manajemen risiko yang unik terdapat pada perbankan syariah.

Pada intinya, Bank Syariah harus memulai mengelolah risikonya, mulai dari menetapkan tujuan dan strategi manajemen risiko, mengidentifikasi risiko, mengukur risiko, memitigasi risiko dan melakukan monitoring serta pelaporan terhadap implementasi manajemen risiko yang dilakukan. Sebagaimana kata-kata bijak di atas kesuksesan mengelola risiko bisa diraih dengan mengetahui secara benar apa itu risiko dan bagaimana kesiapan kita dalam Manajemen risiko. sebagai proses berkelanjutan dalam menghadapi risiko, Bank Syariah perlu memiliki berbagai amunisi pengelolaan risiko. Persiapan amunisi sudah harus dimulai sejak tahap menetapkan tujuan dan strategi manajemen risiko, mengidentifikasi, mengukur dan memitigasi risiko, melakukan pengawasan, serta pelaporan implementasi manajemen risiko yang telah dilakukan.

Pada awalnya pengelolaan risiko yang dibahas pada Basel I hanya mencakup risiko kredit. Sedangkan yang dimaksud Basel merupakan peraturan mengenai perbankan yang menjadi rujukan utama dalam praktik perbankan internasional.<sup>3</sup> Berjalan seiringnya waktu, banyak bank yang mengekspos bahaya risiko pasar, kemudian muncul yang namanya Basel

---

<sup>3</sup>Basel adalah sebagai pertimbangan serangkaian kebijakan bank sentral dari seluruh dunia. (Rosmanita, Fenny, *Manajemen Risiko Bank Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 39

II menyempurnakan Basel I dengan memasukkan tiga risiko, yaitu risiko kredit, risiko pasar, dan risiko operasional. Ketiganya merupakan sumber risiko keuangan yang paling penting, terutama bagi bank. Dengan penerapan manajemen risiko, Bank Syariah akan dengan mudah mengenali risiko, mengambil risiko tersebut, mentransformasi menjadi peluang bisnis, dan menjadi keunggulan kompetitif bank dalam bersaing di pasar. <sup>4</sup>

**Basel I** pada kecukupan modal lembaga keuangan. Risiko kecukupan modal ( risiko yang akan ditanggung lembaga keuangan terhadap kerugian yang tak terduga). **Basel II** ini merupakan pembaruan dari Basel I. BCBS (Basel Committee on Bank Supervision) mengumumkan kerangka Basel II pada 2004. Peraturan ini berfokus pada tiga pilar I persyaratan modal minimum, pilar II pengawasan peraturan dan pilar III disiplin pasar untuk mendorong perbankan yang sehat. **Basel III** keruntukan Lehman Brothers pada tahun 2008 yang diikuti krisis finansial dunia menjadi alarm bagi lembaga keuangan dunia. Ambruknya Lehman Brothers menunjukkan manajemen risiko dan aturan pemerintah yang lemah, struktur insentif yang tidak layak dan pengaruh industri perbankan yang berlebihan. Lantaran itu BCBS memutuskan untuk memperbarui dan memperkuat peraturan Basel I. Untuk mengetahui dan menganalisis keadaan organisasi secara komprehensif dibutuhkan analisis SWOT.<sup>5</sup>

Dalam aturan Basel dan PBI Nomor 13/23/PBI/2011, tingkat risiko yang dihadapi Bank Syariah kemudian akan dikaitkan dengan kecukupan modal bank. Artinya bahwa makin berisiko operasi suatu bank, maka modal yang harus disetor dan dicadangkan untuk mengantisipasi risiko ini menjadi makin besar pula. Efeknya, makin besar cadangan dana

---

<sup>4</sup>Rosmanita, Fenny, Manajemen Risiko Bank Syariah, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 81-86

<sup>5</sup>Ikhtisar, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jogyakarta: Gava Media, 2018), 50-52

yang diminta, makin besar porsi modal yang harus dicadangkan dan makin kecil pula kemampuan bank dalam menyalurkan dananya. Dalam jangka panjang, kondisi ini akan menjadikan kemampuan profitabilitas bank menurun. Ujungnya adalah tergerusnya kemampuan bank bersaing di pasar. Bank yang tidak mampu mengukur sendiri tingkat risikonya akan dikenakan tingkat risiko standar yang ditetapkan oleh regulator.

Dengan semakin berkembangnya perekonomian suatu negara, semakin meningkat pula permintaan/kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan. Namun, dana pemerintah yang bersumber dari APBN sangat terbatas untuk menutup kebutuhan dana diatas, karenanya pemerintah menggandeng atau mendorong pihak swasta untuk ikut serta berperan dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa. Dengan keterbatasan kemampuan finansial lembaga negara dan swasta tersebut, maka perbankan nasional memegang peranan penting dan strategis dalam kaitanya penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif. Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan, yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara).<sup>6</sup>

Sementara itu penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan bunga melainkan akad. Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad murabahah (jual-beli). Akad murabahah yaitu jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana penjual meyakinkan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli atas kesepakatan bersama. Semakin ketatnya persaingan antara bank konvensional dengan bank syariah dalam menawarkan produk KPR masing-

---

<sup>6</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 301-302

masing, mengharuskan para nasabah teliti dan pintar. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual beli. Jenis akad yang digunakan oleh suatu produk biasanya melekat pada nama produk tertentu. Sebagai contoh pembiayaan griya yang menggunakan akad Murabahah. Hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan akad Murabahah adalah bahwa pada mulanya murabahah bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindari “bunga” dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi islam.<sup>7</sup>

Hal tersebut tentunya tidak terlepas pada proses dan prosedur yang sesuai dengan manajemen risiko yang diterapkan oleh setiap bank syariah khususnya dalam manajemen risiko kredit dalam penyaluran pembiayaan kepada calon debitur. Pada umumnya, risiko yang paling potensial dalam pembiayaan di perbankan adalah risiko kredit, yaitu terjadinya *non performing financing* (pembiayaan bermasalah) dan *non performing loan* (kredit macet). Risiko kredit muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukan.<sup>8</sup>

Pengikat kredit pemilik rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan perjanjian kredit pemilikan rumah bank yang berbentuk perjanjian baku. Perjanjian baku antara lain perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merunding atau meminta perubahan. Sedangkan perjanjian kredit suatu ikata antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing, ketidaktaatan dari undang-undang yang

---

<sup>7</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 142.

<sup>8</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok:Gema Insani, 2011)179

dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Pengikat jaminan tersebut dilakukan dengan pemberian kuasa oleh debitur kepada kreditur.

Dalam hal ini bank sebagai pemegang hak tanggungan, dimana debitur memberi kuasa kepada pembebanan hak tanggungan (SKMHT) yang merupakan alasan bagi pemegang hak tanggungan untuk mengajukan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kepada badan pertanahan nasional (BPN), yang akhirnya badan pertanahan nasional akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Dalam pengadaan perumahan untuk rakyat dalam bentuk kredit, bank menyediakan fasilitas kredit pemilik rumah (KPR) yang diprioritaskan bagi rakyat yang tergolong berpenghasilan rendah dan menengah dapat membeli rumah dengan pembayaran secara kredit yang disepakati bersama yang kemudian akan ditempati sendiri.<sup>9</sup>

Dari jenis produk pembiayaan Griya diatas, penulis tertarik untuk meningkatkan dalam membahas lebih tentang pembiayaan Griya tersebut. Pada dasarnya produk ini merupakan produk unggulan BankMandiri Syariah ini seperti: besar pembiayaan bank hingga 90% dari harga rumah dan jangka waktu yang diberikan minimal 12 bulan dan maksimal 15 tahun untuk pembelian rumah baik baru ataupun bekas untuk pembelian takeover maksimal 10 tahun. Berdasarkan uraian tersebut penulis untuk meningkatkannya dalam suatu judul penelitian: **Penerapan Manajemen Risiko pada Pembiayaan Griya KPR pada Akad Murabahah di Bank Mandiri Syariah KC Jemur Dalam Menekankan Kredit Macet.** Karena sepengetahuan penulis judul tersebut belum pernah diteliti oleh peneliti lainnya, baik dari segi variable, focus penelitian maupun objek penelitiannya.

---

<sup>9</sup>Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Bandung:Alfabet), 2005

## **B. Rumusan Masalah**

Bertolak pada latar belakang yang dikemukakan di atas, penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan Griya KPR dengan akad Murabahah di Bank Mandiri Syariah KC Jemur ?
2. Bagaimana penerapan manajemen Risiko pada pembiayaan Griya KPR pada akad Murabahah dalam menekan kredit macet di Bank Mandiri Syariah KC Jemur ?

## **C. Tujuan Masalah**

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas, sehingga dengan adanya tujuan tersebut dapat dicapai solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perseorangan. Berdasarkan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan Griya dengan akad Murabahah
2. Untuk mengetahui penerapan manajemen Risiko pada pembiayaan Griya dengan akad Murabahah di Bank Mandiri Syariah KC Jemur dalam menekan kredit macet

## **D. Manfaat Penelitian**

Nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang manajemen Risiko pada pembiayaan Griya pada akad Murabahah dalam menekan kredit macet.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian ini dapat membantu memberikan pemahaman dan dapat dijadikan sebagai pedoman bagi para akademisi, praktisi, tokoh-tokoh agama didalam menjalankan manajemen Risiko pada pembiayaan Griya pada akad Murabahah dalam menekan kredit.

## **E. Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian terdahulu sebagai tolak ukur dan acuan untuk menyelesaikannya, penelitian terdahulu memudahkan penulis dalam menentukan langkah-langkah yang sistematis untuk menyusun penelitian dari segi teori ataupun konsep.

1. Skripsi yang ditulis oleh Cholidah Hanum mahasiswa Jurusan Muamalat (Ekonomi Islam) tahun 2009. Yang berjudul “*Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN KC Syariah Jakarta)*”. Inti dari isi Skripsi akhir ini adalah faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada BTN kantor cabang syariah jakarta dapat dibagi menjadi dua yaitu faktor internal tersebut terbatasnya jumlah personil analis pembiayaan sedang kan jumlah nasabah yang mengajukan permohonan KPR BTN Syariah sangat banyak sehingga ada kemungkinan timbulnya kekurang-telitian dalam melakukan analisa, sedangkan faktor eksternal tersebut nasabah diPHK dari tempat pekerjaannya sehingga nasabah tidak mempunyai penghasilan untuk melakukan kewajiban pembiayaannya.<sup>10</sup>
2. Jurnal yang ditulis oleh Prisilia Purwardhani mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum tahun 20. Yang berjudul “*Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang (Studi Kasus PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Solo*” .Inti dari isi jurnal tersebut bahwa penyelesaian KPR macet melalui parate

---

<sup>10</sup>Cholidah Hanum, “ *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah*” ( Skripsi-UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009), 99..

eksekutif lelang di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Solo relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Proses penyelesaian KPR macet yang sederhana dan cepat akan mampu membuat kolektibilitas suatu kredit menjadi membaik dan itu berarti akan mengurangi persentase NPL di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Solo sehingga mengantisipasi potensi kerugian bank.<sup>11</sup>

3. Skripsi yang ditulis oleh Maya Andriani mahasiswi alumni Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Syariah Universitas Ibn Khaldun Bogor Tahun 2015. Yang berjudul *Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada KPR KC BRI syariah Bogor*. Inti dari isi skripsi ini membahas tentang manajemen risiko pembiayaan KPR yang diterapkan BRI syariah Cabang Bogor meliputi tahap-tahap identifikasi risiko dan monitoring risiko. Dalam proses identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi debitur dimana karakter calon debitur adalah indikator perhitungan. Pengukuran risiko dengan menyiapkan pencadangan modal untukantisipasi kerugian jika itu terjadi kredit macet.<sup>12</sup>
4. Jurnal yang ditulis oleh Bernat Panjaitan, SH,M.Hum Dosen tetap STIH Labuhanbatu tahun 2013. Yang berjudul "*Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank*". Berdasarkan proses penyelesaian kredit macet penyelamatan kredit melalui upaya penjadwalan ulang dan peralihan debitur sebelum dilakukan upaya-upaya hukum oleh pihak bank. Hal ini merupakan upaya yang paling dominan dilakukan. Serta melakukan upaya-upaya hukum diantaranya memberikan

---

<sup>11</sup>Prisilia Purwardhani, "*Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang*" (Jurnal-Universitas Sebelas Maret, 20), 10.

<sup>12</sup>Maya Andriani, "*Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada KPR BRI syariah cabang Bogor*" (Skripsi-Universitas Ibn Khaldun, Bogor, 2015), 55.

penjualan agunan untuk pelunasan piutang yang terjadi berdasarkan kesepakatan pihak bank dengan debitur dan sebagai langkah terakhir apabila bank mengalami kesulitan penanganan terhadap kredit bermasalah, maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).<sup>13</sup>

5. Jurnal yang ditulis oleh Ratna Ayu Ningsih Jurusan Manajemen Dakwah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. Yang berjudul *Implementasi Akad Murabahah Kepemilikan Rumah dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Consumer Business Center (CFBC) PT. Bank Syariah Mandiri KCP Amarrukmo Yogyakarta*. Berdasarkan isi jurnal tersebut bahwa proses pelaksanaan akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah BSM Griya dimana dalam penerapan pembiayaannya bank sebagai developer sesuai kriteria yang diinginkan oleh nasabah dengan syarat barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam dan bebas riba. Kemudian bank menstaransparasikan harga perolehan rumah tersebut kepada nasabah, dengan menyertakan margin yang telah disepakati bersama diatas harga perolehan rumah tersebut. Nasabah kemudian membayar kepada bank dengan cara cicilan atau sekaligus diakhir waktu kesepakatan pelunasan. Besarnya cicilan akan tetap, tidak berubah sampai masa pembayaran terakhir.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Bernat Panjaitan, "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian KPR pada Bank". (Dosen tetap STIH Labuhanbatu, 2013), 17.

<sup>14</sup>Ratna Ayu Ningsih, "*Implementasi Akad Murabahah Kepemilikan Rumah Dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Consumer Business Center (CFBC) PT. Bank Syariah Mandiri KCP Amarrukmo Yogyakarta*". (Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Kalijag, Yogyakarta, 2016).

Dari berbagai karya tulis yang penyusun telusuri ternyata belum ada yang secara jelas membahas tentang manajemen Risiko pada pembiayaan Griya pada akad murabahah dalam menekan kredit macet.<sup>15</sup>

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Penulis	Judul Peneliti	Metode dan Pendekatan	Hasil
1	Cholidah Hanum	<i>Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah(Studi Kasus Pada Bank BTN KC Syariah Jakarta)</i>	Kualitatif	faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada BTN kantor cabang syariah jakarta dapat dibagi menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal
2	Prisilia Purwardhani	<i>Efektifitas Penyelesaian KPR Macet Melalui Parate Eksekusi Lelang(Studi Kasus PT Bank Tabungan Negara(Persero), Tbk Kantor Cabang Solo</i>	Kualitatif	penyelesaian KPR macet melalui parate eksekutif lelang di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Solo relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil.
3	Maya Andriani	<i>Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada KPR KC BRI syariah Bogor</i>	Kualitatif	Dalam proses identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi debitur dimana karakter calon debitur adalah indikator perhitungan. Pengukuran risiko dengan menyiapkan pencadangan modal untuk antisipasi kerugian jika itu terjadi kredit macet

<sup>15</sup>Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muammalat Lumajang" ( Jurnal-Institut Agama Islam Syarifudin, Lumajang,2018).

4	Bernat Panjaitan	<i>Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank</i>	Kualitatif	proses penyelesaian kredit macet penyelamatan kredit melalui upaya penjadwalan ulang dan peralihan debitur sebelum dilakukan upaya-upaya hukum oleh pihak bank
5	Ratna Ayu Ningsih	<i>Implementasi Akad Murabahah Kepemilikan Rumah dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Consumer Business Center (CFBC) PT. Bnak Syariah mandiri KCP Amarrukmo Yogyakarta.</i>	Kualitatif	proses pelaksanaan akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah BSM Griya dimana dalam penerapan pembiayaannya bank sebagai developer sesuai kriteria yang diinginkan oleh nasabah dengan syarat barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam dan bebas riba.

## F. Definisi Operasional

Untuk lebih memudahkan pemahaman tentang judul proposal skripsi ini, berikut dikemukakan beberapa istilah penting disertai dengan pengertian secara keseluruhan diantaranya:

1. Penerapan adalah pemasangan, pengenaaan <sup>16</sup>
2. Manajemen risiko adalah suatu proses identifikasi, analisis, penilaian dan upaya menghindari, meminimalisir atau bahkan menghapus risiko yang tidak dapat diterima.<sup>17</sup>
3. Pembiayaan adalah suatu proses pemberian sesuatu kepada pihak lain berupa uang atau benda dalam rangka melaksanakan sesuatu kegiatan atau aktifitas.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. III, (Jakarta: Balai Pustaka, 2011), 38.

<sup>17</sup>Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 50.

4. Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan Nasabah).<sup>19</sup>

## G. Sistematika Pembahasan

Secara keseluruhan dalam skripsi ini tersusun dalam 5 bab yang masing-masing bab nya terdiri dari beberapa sub bab pembahasan, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dalam pemahaman adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

**Bab pertama:** pada bab kesatu ini adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional, sistematika pembahasan.

**Bab kedua:** pada bab kedua ini adalah pembahasan tentang landasan teori, landasan teori ini terdiri dari sub bab. *Pertama* pembahasan tentang manajemen risiko, jenis-jenis risiko, tujuan manajemen risiko. *Kedua* pembahasan tentang pembiayaan KPR, tujuan dan manfaat, pembiayaan KPR akad murabahah. *Ketiga* akad murabahah, sub bab ini berisikan definisi akad murabahah, landasan hukum akad murabahah, rukun dan syarat, prinsip pembiayaan akad murabahah, manfaat akad murabahah. *Keempat* pembahasan tentang kredit macet.

**Bab ketiga:** pada bab ketiga ini adalah metode penelitian, disini akan dijelaskan bagaimana langkah dalam meneliti. Metode penelitian ini berisikan jenis dan pendekatan penelitian, obyek penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, validitas data, teknis analisis data dan keabsahan

**Bab keempat:** bab keempat ini adalah uraian dari hasil penelitian, yang berisi paparan data dan analisis data. Dalam paparan data berisi tentang profil Bank Syariah Mandiri KC Jemur.

---

<sup>18</sup>Desy Anwar, *kamus Lengkap Bahasa Indonesia*( Cet. I; Karya Abditama, 2010), 89.

<sup>19</sup>Adiwarman Karim, *Bank Syariah Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: ITT Indonesia, 2003), 61.

Implementasi pembiayaan griya KPR dengan akad murabahah, analisis penerapan akad Murabahah dalam pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri KC Jemur dalam menekan kredit macet.

**Bab kelima:** bab kelima ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan yang penulis ajukan dan juga saran yang akan berguna bagi penulis pada khususnya dari pihak-pihak lain pada umumnya.